

## 既存住宅を購入してリフォームする際のポイント

エリアを絞って住まいを探しているときなど、新築だけでなく「既存住宅+リフォーム」も想定すると、物件選びの幅が広がります。その際、住宅の耐震性や、柱や梁といった主要構造部が傷んでいないかなどを確認して選ぶことが大切です。

### 既存住宅選びのチェックポイント例

- ・雨漏りしていないか
- ・屋根や外壁に欠損や大きなひび割れがないか
- ・部屋の壁に大きな亀裂がないか
- ・床が傾いていたり、たわんだりしていないか
- ・新耐震基準の施行(1981年(昭和56年)6月)以降に建てられた家か

## 戸建て住宅選びの不安を払拭する「安心R住宅」



既存住宅の購入の際に気になるのが、「不安」「汚い」「わからない」こと。こうした心配を払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選びやすくする制度として「安心R住宅」があります。既存住宅の広告に「安心R住宅」マークがついているものは、耐震性が確保され、構造上の不具合や雨漏りが認められていない物件です。安心して購入できる目安のひとつといえます。

【参考】「安心R住宅」制度の概要 <https://www.j-reform.com/anshin-r>



## 解体・リフォーム工事を行う際は、石綿が使用されていないか事前に確認する必要があります！

建材等に広く使われてきた石綿（アスベスト）は、肺がんや中皮腫などの原因となることから、現在は製造・使用などが禁止されていますが、禁止以前の2006年8月末までに着工した住宅等には使われている可能性があります。このため、施工業者等\*が解体・リフォーム工事（改修工事）を行う際は、事前に石綿の有無を確認する必要があります。工事を行う場合は、施工業者等だけでなく、**工事の発注者（建物のオーナー等）の皆さま**も、飛散した石綿を吸引する可能性がありますので、石綿障害予防規則等の関係法令に定められた措置を講じて頂く必要があります。

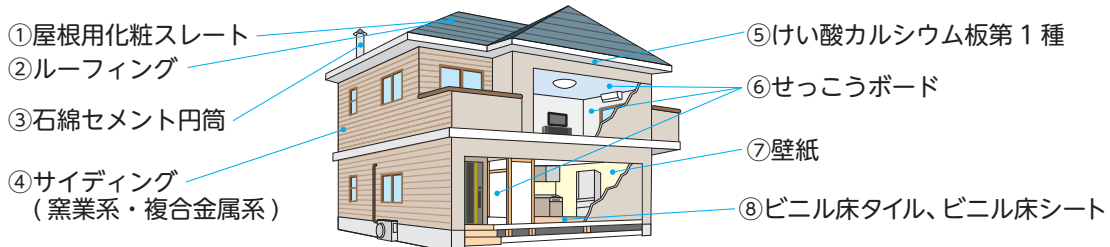
\*施工業者等が外部の業者に適切に外注し、当該外注先が事前調査を実施することでも問題ありません。

建築物等の解体・改修工事の発注者となる方（オーナーなど）は、工事の施工業者に対して次のような配慮、措置を行うことが義務付けられています。

発注者に求められる措置	措置の概要「石綿障害予防規則又は大気汚染防止法」
情報提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工事を発注する建築物等の<b>事前調査</b>が適切に行われるよう、<b>石綿の有無を確認する上で有用な情報（設計図書、建築確認申請の副本等）を施工業者に提供する等</b>の配慮をすること</li> <li>■ 石綿除去等の工事を行う場合に、施工業者に義務付けられる作業の実施状況についての写真等による記録が適切に行われるよう、<b>写真の撮影を許可する等</b>の配慮をすること</li> </ul>
費用負担および工事への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築物等の解体・改修工事の前に施工業者に実施が義務付けられている石綿の有無の調査（事前調査）の結果、石綿が使用されていることが明らかになった場合は、<b>石綿除去等の工事に必要な費用等を含めた工事の費用、工期、作業の方法に係る発注条件について、施工業者が法令を遵守して工事ができるよう配慮</b>すること</li> </ul>
特定粉じん排出等作業の届け出	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 吹付け石綿、石綿含有断熱材・保温材・耐火被覆材が使用されている建築物等の解体等作業を伴う工事については<b>発注者が地方公共団体へ作業実施届出書を提出</b>すること</li> </ul>

厚生労働省、環境省、国土交通省「石綿対策は「皆さま」に関わる問題です（発注者・オーナー向け）（令和5年（2023年）度版）」から抜粋

### 【石綿含有建材が使われている可能性のある部位例】



石綿（アスベスト）に関する情報は下記サイトをご参照ください。

石綿総合情報ポータルサイト（厚生労働省） <https://www.ishiwata.mhlw.go.jp>

